



**FII's - MANUAL DO
INVESTIDOR INICIANTE
EM
FUNDOS IMOBILIÁRIOS**



FIs – Manual do Investidor Iniciante em Fundos Imobiliários

Este e-book foi escrito pelo time do FIs.com.br no intuito de ajudar o investidor iniciante no mercado de Fundos Imobiliários a entender o conceito básico por detrás deste ativo financeiro, que hoje é a categoria de investimentos que mais cresce no Brasil.
Bons estudos!

Sumário

CAPÍTULO 1: INTRODUÇÃO	4
CAPÍTULO 2: COMO FUNCIONAM OS FIIs	7
CAPÍTULO 3: SEGMENTOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS	10
CAPÍTULO 4: VANTAGENS DE SE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS	15
CAPÍTULO 5: COMO ANALISAR UM FUNDO IMOBILIÁRIO	19
CAPÍTULO 6: IMÓVEIS X FII's	27
CAPÍTULO 7: ESCOLHENDO UM FII.....	39
CONCLUSÃO.....	44



CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO



CAPÍTULO 1: INTRODUÇÃO

Esse e-book é feito para você que quer começar a investir em fundos imobiliários, mas não se sente seguro com o conhecimento que tem.

Esse e-book é para você que ainda investe em imóveis, e que acredita que são o melhor investimento.

Ainda, este e-book é para você que já investe em renda variável, e quer aprender mais sobre Fundos Imobiliários.

O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário (que também são chamados de FIIs), é uma categoria de aplicação financeira que vem crescendo exponencialmente nos últimos tempos. Atualmente se tem um pouco menos de 200 mil investidores, representando pouco menos de 0,1% da população, segundo dados de 2018 do IBGE.

Tal popularidade em crescimento pode ser explicada pela praticidade de se investir em FIIs. Com poucos reais, você investidor entusiasta de imóveis, pode se tornar sócio de faraônicos empreendimentos, além de receber participações mensais dos lucros, os chamados dividendos.

Sendo assim, se você deseja ter um bom entendimento sobre FIIs, é de crucial importância que você leia este e-book até o final.

Mas afinal de contas, o que são e como funcionam os fundos imobiliários?



CAPÍTULO 2 - COMO FUNCIONAM OS FIIS



CAPÍTULO 2: COMO FUNCIONAM OS FIIS

Os fundos imobiliários nada mais são do que fundos de investimentos constituídos em cotas de condomínio fechado, geridos por um profissional (gestor ou administrador), que têm como finalidade investir em empreendimentos imobiliários dos mais diversos, como: shoppings centers, galpões logísticos, hospitais, ativos imobiliários voltados para a educação, lajes corporativas, etc. Além disso, tais fundos podem investir ainda em ativos de renda fixa na forma de dívida imobiliária, como: LCIs (Letras de Crédito Imobiliários), CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), LHs (Letras Hipotecárias), etc.

Em outras palavras, de maneira mais sucinta, você investidor, juntamente com outros investidores, aportam recursos no fundo e com tais recursos o profissional do fundo (administrador e/ou gestor), investe em ativos imobiliários, com a finalidade de obter mais recursos através desses ativos, seja através de renda (aluguel), venda, ou até mesmo pagamento de juros.

Para abrir uma nova estrutura de um fundo, o gestor deve iniciar uma oferta pública de cotas na B3, a bolsa de valores do Brasil, contando com o auxílio de instituições financeiras. Nesta etapa de oferta pública, o investidor terá acesso a

informações do fundo através do prospecto e do material informativo, em que irá constar o tipo de imóvel que o fundo pretende investir, os riscos envolvidos no negócio, rentabilidade esperada, dentre outras informações relevantes e transparentes para que o mercado – e os investidores – se baseiem antes de tomar a decisão de investir ou não nesse fundo que está prestes a iniciar suas atividades.

Caso o investidor não tenha entrado na oferta pública de cotas do fundo, ele ainda pode se tornar um cotista do fundo, uma vez que as cotas ainda continuam sendo negociadas no mercado secundário através da bolsa de valores.

Após a compra de cotas, o investidor passa a ser sócio do fundo, tendo participação nos lucros do mesmo, sendo representado proporcionalmente à sua participação no fundo, que é calculada através dos recursos investidos.

Para ilustrar melhor, vamos supor a seguinte situação:

Um fundo lançado no mercado captou R\$ 30.000.000,00 através de 150 mil cotas, cotadas a R\$ 200,00 cada uma. Caso você tenha adquirido 150 cotas, você então terá direito a 0,1% de participação nos lucros daquele fundo.



CAPÍTULO 3 - SEGMENTOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



CAPÍTULO 3: SEGMENTOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Agora que já foi explicado como funciona e a estrutura de um fundo imobiliário, devemos nos aprofundar nos segmentos de fundos imobiliários, o que é importante caso você queira diversificar sua carteira de FIIs. Sendo assim, vamos introduzir os principais segmentos de fundos, além de oferecer breves explicações sobre os mesmos.

Fundos Imobiliários de Shoppings e Varejo:

Os fundos imobiliários de shoppings e varejo são os fundos que investem em participações de shoppings, podendo deter participações em mais de 1 shopping center.

Tal indústria, tem se mostrado muito resiliente no Brasil, e ao contrário do caso de países como os EUA, em que este setor tem perdido espaço para o e-commerce, o varejo brasileiro tem feito deste um aliado, em que grandes grupos de shoppings centers têm criado *marketplaces* para as lojas situadas nos shoppings.

Já os fundos imobiliários de varejo têm como finalidade o investimento em ativos imobiliários comerciais e lojas comuns de rua, como as que

vemos no nosso dia a dia, porém geralmente de portes mais arrojados.

Ou seja, neste caso, com pouco recurso aportado, é possível um investidor se tornar sócio de grandes empreendimentos imobiliários que dificilmente poderia ser possível através do investimento direto no mercado tradicional de imóveis.

Fundos Imobiliários de Hospitais:

Os FIIs de hospitais têm a finalidade de investir em espaços alugados para hospitais. Dito isso, existem apenas 4 FIIs desta categoria no mercado: NSLU11, HCRI11, HUSC11 e o NVHO11.

Fundos Imobiliários de Ativos de Dívida Imobiliária (Fundos de Papel):

Mais uma categoria que pode diversificar a carteira do investidor de Fundos Imobiliários, é a de fundos imobiliários que focam no investimento em ativos de Crédito Imobiliário, como CRIs, LCIs e LHs. A grande vantagem desse tipo de fundo para os investidores, é que tais FIIs pagam bons dividendos.

Fundos Imobiliários Logísticos e Industriais:

Esta talvez seja uma das categorias mais seguras para investimentos em FIIs. Este tipo de fundo

investe em imóveis dos setores logístico e industrial, como por exemplo: galpões industriais, condomínios logísticos, fábricas, depósitos, etc.

Esses investimentos tendem a ser seguros pelo fato de tais fundo possuírem contratos de longo prazo, e contratos diferenciados que garantem ao investidor mais segurança e estabilidade ao longo do tempo.

Fundos Imobiliários de Fundos Imobiliários (FOFs):

Como o próprio nome já sugere, estes são fundos que investem em outros fundos imobiliários, e que podem ser uma excelente alternativa para o investidor que busca uma diversificação interessante em sua carteira, uma vez que ao se tornar cotista de um fundo dessa natureza, o investidor acaba por investir indiretamente em vários FIIs.

Isto pode ser bastante interessante, uma vez que o investidor acaba por diversificar seu portfólio com um custo de aquisição muito menor, pois precisará adquirir apenas um FOF, ao invés de 15 por exemplo.

Fundos Imobiliários de Desenvolvimento:

Tais fundos são, em particular, um pouco diferentes dos outros. Estes são focados no investimento em empreendimentos imobiliários residenciais com destinação à posterior venda. Dito isso, é desta forma que o fundo irá lucrar, diferentemente da maioria dos fundos, que recebem recursos provenientes de aluguéis.

Fundos Imobiliários Educacionais:

Por último, mas não menos importante, temos a categoria de fundos imobiliários educacionais. Estes fundos, por sua vez, tem a finalidade de investir em imóveis alugados para universidades e centros educacionais. Dito isso, estes contratos são geralmente diferenciados e de longuíssimo prazo, configurando ativos conservadores e defensivos e, assim, interessantes para o investidor de longo prazo.



CAPÍTULO 4 - VANTAGENS DE SE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS



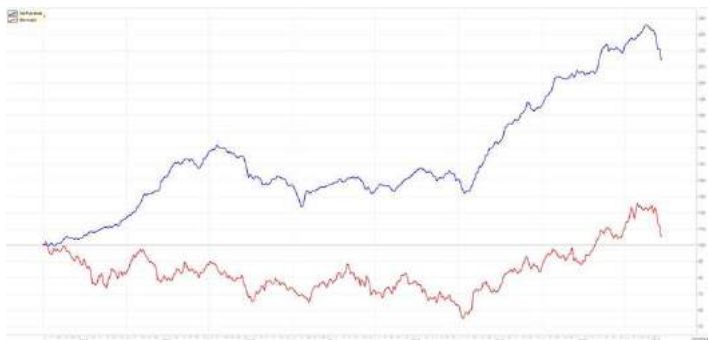
CAPÍTULO 4: VANTAGENS DE SE INVESTIR EM FII's

Reinvestimento dos dividendos: Como já foi rechaçado anteriormente, os FIIs são uma excelente alternativa para o investimento de longo prazo, uma vez que pagam dividendos mensais. Dito isso, você deve estar se perguntando qual a relevância disto para o longo prazo. A resposta está no gráfico abaixo:



Em azul podemos ver o poder de reinvestir os dividendos, contra o rendimento do Ibovespa (linha vermelha) e o CDI (linha preta) no longo prazo.

O IFIX rendeu mais que o Ibovespa: Existe um mito no mercado de que os FIIs não valorizam. Entretanto, quando se analisa a valorização passada do índice de FIIs, o IFIX, desde a sua criação em 2011, e se compara com o rendimento do Ibovespa, o principal índice de ações brasileiro, o resultado é o seguinte:



Gestão Profissional: Quando você investe em FIs, você entrega os seus recursos para um administrador, que é alguém capacitado e experiente para comprar (e administrar) imóveis, enquanto você ficará com o conforto, e não passará por dores de cabeça em relação a questões burocráticas com inquilinos, por exemplo.

Diversificação: Enquanto que ser dono de imóveis requer uma quantia exorbitante de dinheiro, para você ser sócio de grandes empreendimentos através dos FIs, alguns reais já bastam.

Por exemplo, você pode ser sócio de um prédio comercial na Vila Olímpia, bairro nobre de São Paulo, por menos de R\$ 3,00, comprando cotas do FLMA11.

Liquidez: Apesar dos fundos imobiliários possuírem uma liquidez menor que as ações, eles possuem

mais liquidez que os imóveis tradicionais, que por sua vez são considerados ativos ilíquidos.

Dito isso, para você vender suas cotas de fundos imobiliários, basta você emitir uma ordem de venda das mesmas na sua corretora, e esperar um comprador surgir para fechar o negócio com você.

Menor Risco de Inadimplência: Pelo fato de os fundos imobiliários investirem em grandiosos empreendimentos imobiliários, os riscos de inadimplência são bem menores do que nos imóveis tradicionais, já que a qualidade dos inquilinos é muito maior no caso dos fundos imobiliários.

Tributação: Por fim, outra vantagem dos FIs se baseia na vantagem tributária dos mesmos. Enquanto que você pode chegar a pagar 27,5% no recebimento do aluguel do seu imóvel para a Receita, não há tributação dos dividendos nos FIs.



CAPÍTULO 5 - COMO ANALISAR UM FUNDO IMOBILIÁRIO



CAPÍTULO 5: COMO ANALISAR UM FUNDO IMOBILIÁRIO

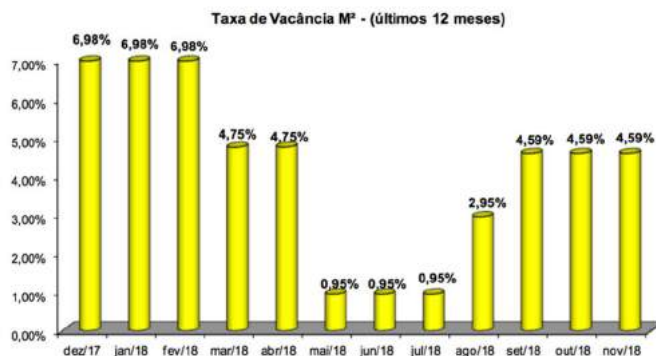
Agora que você já entendeu as vantagens de se investir em FIIs, você deve entender como analisar um fundo imobiliário, e é por isso que agora iremos entrar no mérito das métricas de avaliação, que estão dispostas abaixo.

Vacância: Essa métrica nada mais é do que a taxa de desocupação de um empreendimento. Este indicador é muito importante, uma vez que a capacidade do fundo em pagar rendimentos menores ou maiores está diretamente atrelada a esse dado.

O importante é que, além de analisar a vacância atual, você deve verificar a histórica também. Isso é bastante interessante para verificar a resiliência e robustez do imóvel e da sua gestão ao longo do tempo, seja em épocas de mercado favorável ou não.

Geralmente, bons imóveis não possuem vacâncias elevadas, e quando apresentam tal métrica alta, este dado geralmente é abaixo do mercado em geral.

Ex: FIIB11



Dividend Yield: Como já foi pontuado neste e-book, um dos fatores que se deve levar em conta na hora de investir em fundos imobiliários, são os dividendos pagos pelos mesmos.

Sendo assim, é bastante importante analisar o Dividend Yield (DY) do fundo, que nada mais é do que o retorno de dividendos anuais do fundo, e então verificar se a porcentagem está de acordo com o que você espera.

Calcular o Dividend Yield é bem simples, basta somar todos os dividendos pagos pelo fundo no ano e então dividir pela cotação atual do fundo. Após isso, multiplica-se o resultado por 100 e se obtém o Dividend Yield dos últimos 12 meses.

Ex: RBRR11

Resultado RBR11		nov-18	out-18	set-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Receitas							
	CRI - Juros	860.228	811.365	813.506	4.827.263	4.827.263	4.827.263
	CRI - Correção	465.022	216.365	161.226	1.812.285	1.812.285	1.812.285
	LCI	1.998	12.044	-	255.238	255.238	255.238
	Cotas de FI	22.537	19.317	24.683	241.998	241.998	241.998
	Liquidez	50.107	52.882	59.172	674.154	674.154	674.154
Total Receitas		1.399.893	1.111.972	1.058.588	7.810.938	7.810.938	7.810.938
	(-) Despesas	(133.366)	(149.664)	(122.457)	(949.877)	(949.877)	(949.877)
	(-) IR	-	-	-	-	-	-
Resultado/FFO		1.266.527	962.308	936.131	6.861.060	6.861.060	6.861.060
	(-) Reservas	82.182	-	(174.153)	521.409	521.409	521.409
	Ganho de capital	-	221.106	-	349.825	349.825	349.825
Rendimento Final		1.266.527	1.183.415	936.131	7.210.885	7.210.885	7.210.885
Rendimento Distribuído		1.184.346	1.183.415	1.110.324	6.689.475	6.689.475	6.689.475
	% Resultado	93,5%	100,0%	118,6%	92,8%	92,8%	92,8%
Rendimento/ Cota/ mês		R\$ 0,8000	R\$ 0,7994	R\$ 0,7500	R\$ 4,5186	R\$ 4,5186	R\$ 4,5186
Dividend Yield (anualizado)		9,90%	9,87%	9,75%	7,79%	7,79%	7,79%

Cap Rate: O Cap Rate, ou taxa de capitalização, é mais um indicador utilizado na avaliação de FIIs. Ele mostra quanto que se ganha de renda com o imóvel ao longo do tempo. Em outras palavras, é a taxa de retorno implícita do ativo imobiliário que é proporcionada com sua renda.

Para calcular o Cap Rate, basta somar o quanto que o imóvel gera de renda no ano, e então, dividir pelo valor patrimonial do mesmo.

Para ilustrar melhor, vamos supor que um imóvel comercial em São Paulo custe R\$ 40 milhões. Ainda, o mesmo empreendimento gera R\$ 250 mil de aluguel por mês, ou R\$ 3 milhões por ano. Sendo assim, o Cap Rate seria de 7,5%.

Vale salientar que o Cap Rate é utilizado para cada imóvel em particular, e não para o fundo como um todo.

Em vias gerais, na teoria, quanto maior o Cap Rate melhor. Entretanto, geralmente imóveis com alto Cap Rate sofrem com altas taxas de vacância e estão localizadas em regiões menos visadas.

Valor Patrimonial do Fundo e da Cota: O valor Patrimonial do Fundo, nada mais é o valor que os ativos imobiliários daquele fundo seriam negociados no “mundo real”, diferentemente do que é negociado no mercado, através das cotas.

Via de regra, os fundos imobiliários são negociados no mercado abaixo do seu valor patrimonial. Ou seja, o valor de mercado representado pelas cotas, é geralmente menor do que o valor real dos imóveis do fundo.

Tal métrica acaba por ser importante para o investidor, pois ele saberá se ele está pagando muito caro pela cota do fundo, uma vez que o valor dos imóveis pode não refletir tal valor.

Preço/Valor Patrimonial da Cota: Esse indicador representa o ágio ou deságio em que tal ativo está sendo negociado, ou seja, se ele está sobrevalorizado ou subvalorizado.

Para se calcular o valor patrimonial da cota, basta dividir o valor do Patrimônio Líquido do fundo pelo número de cotas do mesmo.

Com este resultado você pode comparar com o preço de mercado das cotas. Por exemplo, você realizou os cálculos acima, e chegou no resultado de R\$ 96,00 por cota. Dito isso, você viu que a mesma cota estava sendo negociada por R\$ 115,00. Ou seja, o Preço/Valor Patrimonial da cota será de aproximadamente 1,20.

Geralmente, quando este resultado resulta em um quociente menor que 1, pode significar uma boa oportunidade de compra do fundo. Ou seja, cotas negociadas bem abaixo do valor patrimonial podem representar boas oportunidades para o investidor. Entretanto, o investidor deve se precaver, pois ao mesmo tempo que isto pode significar uma oportunidade, pode indicar um problema estrutural nos imóveis do fundo.

Ex: FIIB11

8. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30/11/2018

Patrimônio Líquido:	R\$ 267.320.539,18
Total de quotas integralizadas:	685.000 quotas
Valor patrimonial da quota:	390,2490
Variação na quota no mês:	-0,0160%
Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,67%	

Neste dia, o FIIB11 fechou a cotação em R\$ 420,50. Isto nos dá uma relação P/Valor Patrimonial da cota de 1,08 aproximadamente.

Valor por m² do aluguel: Este indicador pode ser muito importante para o investidor tomar a sua decisão de investimento, uma vez que pode mostrar se o preço atual praticado está condizente com os valores praticados na mesma região.

Dito isso, é comum que imóveis bem localizados, com vacância baixa, costumem ter o preço do metro quadrado mais elevado. É a lei da oferta e da procura.

Área Bruta Locável (ABL): A ABL, nada mais é do que a área disponível para locação do imóvel. Através de tal dado, podemos calcular o valor do m².

Ex: XPML11

Indicadores Operacionais	nov-18	2018	12 meses
ABL Total (m ²)	230.741	230.741	230.741
ABL Próprio (m ²)	61.935	61.935	61.935

Valor por m² comparado: Vamos supor que o valor real de um imóvel de um fundo seja R\$ 50 milhões. Entretanto, pelo valor das cotas, ou seja, pelo valor que está sendo negociado no mercado, o imóvel vale R\$ 30 milhões.

Dito isso, vamos dizer também que tal imóvel possui área de 10.000 m². Sendo assim, o preço real do metro quadrado será de R\$ 5.000, enquanto que o preço de mercado seria R\$ 3.000. Ou seja, caso você aportasse recursos no fundo, estaria comprando um imóvel descontado.

Taxa de Administração e Gestão do Fundo: Por fim, mas não menos importante, temos a taxa de administração e a gestão do fundo.

Você, investidor, deve verificar quais as taxas cobradas pelo fundo, pois assim analisará se aquela taxa irá corromper seus ganhos.

Ex: RBRF11

Taxa de Gestão:

0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo

Taxa de Administração:

0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o Benchmark

Benchmark:

Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.



CAPÍTULO 6 - IMÓVEIS X FIIs



CAPÍTULO 6: IMÓVEIS X FIIs

Se você chegou até aqui, meus parabéns! Isso significa que está realmente interessado em FIIs.

Caso você ainda esteja com o “pé atrás” em relação a esta categoria de investimentos, esta sessão foi feita para eliminar qualquer tipo de ceticismo.

Agora vamos analisar o retorno no longo prazo do investimento em imóveis, em que o dono recebe aluguéis ao longo do tempo, contra o investimento em FIIs.

Para analisar o retorno no caso do investimento em imóveis, iremos calcular o Cap Rate, e então comparar com uma taxa segura de retorno em FIIs.

Para tal, retiramos dados de imóveis reais em São Paulo e no Rio de Janeiro, e então calculamos o Cap Rate do aluguel destes imóveis, e comparamos com os FIIs. Ainda, utilizamos dados da Receita para abater o imposto do valor do aluguel do imóvel. Veja abaixo:

Case 1: Vila Mariana (SP)

Primeiramente, vamos analisar o caso de um imóvel na Vila Mariana, que possui o valor de aluguel de R\$ 2.600,00 e valor de mercado de R\$ 790.000,00.

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m² por R\$ 790.000

Vila Mariana, São Paulo - SP COD. 28702e



1 de 14

ALUGUEL
R\$ 2.600 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 944

IPITU
R\$ 245

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 3.544 / Mês

PREÇO DE COMPRA
R\$ 790.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
65m² (115,153m²)

2 quartos (sendo 1 suíte)

2 banheiros

2 vagas

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Fonte: Viva Real

Sendo assim, o valor do aluguel está na faixa de tributação de 7,5%. Após deduzir o imposto, chegamos facilmente no valor do Cap Rate. Veja:

Cálculo Cap Rate - Premissas		
Aluguel	R\$	2.600,00
Valor do Imóvel	R\$	790.000,00
IR		7,50%
Cap Rate		3,7%

Este imóvel, com uma taxa de retorno de 3,7% no valor do aluguel ao longo dos anos, tem um rendimento inferior à uma taxa de retorno de 8%

dos FII's, caso o investidor utilize o valor do aluguel para aportes:

	Fundos imobiliários		Cap Rate
Ano	8% ao ano		3,7% ao ano
1	R\$	31.200,00	R\$ 31.200,00
2	R\$	64.896,00	R\$ 63.539,79
3	R\$	101.287,68	R\$ 94.739,79
4	R\$	140.590,69	R\$ 125.939,79
5	R\$	183.037,95	R\$ 157.139,79
6	R\$	228.880,99	R\$ 188.339,79
7	R\$	278.391,46	R\$ 219.539,79
8	R\$	331.862,78	R\$ 250.739,79
9	R\$	389.611,80	R\$ 281.939,79
10	R\$	451.980,75	R\$ 313.139,79
11	R\$	519.339,21	R\$ 344.339,79
12	R\$	592.086,35	R\$ 375.539,79
13	R\$	670.653,25	R\$ 406.739,79
14	R\$	755.505,51	R\$ 437.939,79
15	R\$	847.145,95	R\$ 469.139,79
16	R\$	946.117,63	R\$ 500.339,79
17	R\$	1.053.007,04	R\$ 531.539,79
18	R\$	1.168.447,60	R\$ 562.739,79
19	R\$	1.293.123,41	R\$ 593.939,79
20	R\$	1.427.773,29	R\$ 625.139,79

Como podemos ver, no longo prazo, esta diferença de taxas de rendimento se torna muito discrepante, em que o retorno do investimento em fundos imobiliários é praticamente o dobro do investimento em imóveis.

Case 2: Vila Olímpia (SP)

Outro caso na cidade de São Paulo que podemos realizar é com um imóvel na Vila Olímpia. Por sua vez, este imóvel possui aluguel de R\$ 5.000,00 e valor de mercado de R\$ 1.100.000,00.

Assim, novamente iremos realizar o cálculo de quanto renderia este aluguel aplicado em fundos imobiliários (R\$ 60.000,00 por ano), versus quanto ele renderia com o Cap Rate do imóvel.

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 65 m² por R\$ 1.100.000

Vila Olímpia, São Paulo - SP



1 de 10

ALUGUEL
R\$ 5.000 / Mês

PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.100.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
65m² (R\$ 16.923/m²)

1 quarto (sendo 1 suite)

1 banheiro

1 vaga

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Fonte: Viva Real

Cálculo Cap Rate - Premissas

Aluguel	R\$	5.000,00
Valor do Imóvel	R\$	1.100.000,00
IR		27,50%
Cap Rate		4,0%

	Fundos imobiliários		Cap Rate
Ano	8% ao ano		4% ao ano
1	R\$ 60.000,00	R\$	60.000,00
2	R\$ 124.800,00	R\$	122.372,73
3	R\$ 194.784,00	R\$	182.372,73
4	R\$ 270.366,72	R\$	242.372,73
5	R\$ 351.996,06	R\$	302.372,73
6	R\$ 440.155,74	R\$	362.372,73
7	R\$ 535.368,20	R\$	422.372,73
8	R\$ 638.197,66	R\$	482.372,73
9	R\$ 749.253,47	R\$	542.372,73
10	R\$ 869.193,75	R\$	602.372,73
11	R\$ 998.729,25	R\$	662.372,73
12	R\$ 1.138.627,59	R\$	722.372,73
13	R\$ 1.289.717,79	R\$	782.372,73
14	R\$ 1.452.895,22	R\$	842.372,73
15	R\$ 1.629.126,84	R\$	902.372,73

16	R\$	1.819.456,98	R\$	962.372,73
17	R\$	2.025.013,54	R\$	1.022.372,73
18	R\$	2.247.014,62	R\$	1.082.372,73
19	R\$	2.486.775,79	R\$	1.142.372,73
20	R\$	2.745.717,86	R\$	1.202.372,73

Novamente, no longo prazo, o investimento em imóveis é bem menor do que em FII's.

Case 3: Barra da Tijuca (RJ)

Caso você esteja cético, imaginando que este rendimento só é condizente em São Paulo, iremos agora realizar mais 2 cases no Rio de Janeiro.

O primeiro deles, é um imóvel na Barra da Tijuca, uma ótima localização na cidade do Rio de Janeiro.

O imóvel possui aluguel de R\$ 2.200,00 por mês e valor de mercado de R\$ 459.000,00. Sendo assim, já temos todos os dados para nossa análise comparativa.

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m² por R\$ 459.000

• Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 600 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ



☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

1 de 49

ALUGUEL
R\$ 2.200 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 538

IPTU
R\$ 680

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 2.738 / Mês

PREÇO DE COMPRA
R\$ 459.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
65m² (R\$ 7.061/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

Fonte: Viva Real

Cálculo Cap Rate - Premissas

Aluguel	R\$ 2.200,00
Valor do Imóvel	R\$ 459.000,00
IR	7,5%
Cap Rate	5,3%

Ano	Fundos imobiliários		Cap Rate	
	8% ao ano		5,3% ao ano	
1	R\$	26.400,00	R\$	26.400,00
2	R\$	54.912,00	R\$	54.204,55
3	R\$	85.704,96	R\$	80.604,55
4	R\$	118.961,36	R\$	107.004,55
5	R\$	154.878,27	R\$	133.404,55
6	R\$	193.668,53	R\$	159.804,55
7	R\$	235.562,01	R\$	186.204,55
8	R\$	280.806,97	R\$	212.604,55
9	R\$	329.671,53	R\$	239.004,55
10	R\$	382.445,25	R\$	265.404,55
11	R\$	439.440,87	R\$	291.804,55
12	R\$	500.996,14	R\$	318.204,55
13	R\$	567.475,83	R\$	344.604,55
14	R\$	639.273,90	R\$	371.004,55
15	R\$	716.815,81	R\$	397.404,55
16	R\$	800.561,07	R\$	423.804,55
17	R\$	891.005,96	R\$	450.204,55
18	R\$	988.686,43	R\$	476.604,55
19	R\$	1.094.181,35	R\$	503.004,55
20	R\$	1.208.115,86	R\$	529.404,55

Desta forma, é notória a predominância dos fundos imobiliários no longo prazo.

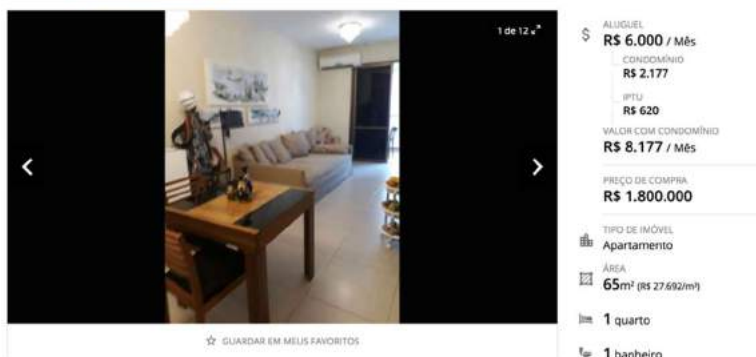
Case 4: Copacabana (RJ)

Por fim, temos um imóvel situado na região de Copacabana, também no Rio de Janeiro.

Por sua vez, possui aluguel de R\$ 6.000,00 e vale R\$ 1.800.000,00.

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 65 m² por R\$ 1.800.000

- Copacabana, Rio de Janeiro - RJ



1 de 12

ALUGUEL
R\$ 6.000 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 2.177

IPTU
R\$ 620

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 8.177 / Mês

PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.800.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
65m² (R\$ 27.692/m²)

1 quarto

1 banheiro

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Fonte: Viva Real

Cálculo Cap Rate - Premissas

Aluguel	R\$ 6.000,00
Valor do Imóvel	R\$ 1.800.000,00
IR	27,5%
Cap Rate	2,9%

	Fundos imobiliários	Cap Rate
Ano	8% ao ano	2,9% ao ano
1	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00
2	R\$ 149.760,00	R\$ 146.088,00
3	R\$ 233.740,80	R\$ 218.088,00
4	R\$ 324.440,06	R\$ 290.088,00
5	R\$ 422.395,27	R\$ 362.088,00
6	R\$ 528.186,89	R\$ 434.088,00
7	R\$ 642.441,84	R\$ 506.088,00
8	R\$ 765.837,19	R\$ 578.088,00
9	R\$ 899.104,16	R\$ 650.088,00
10	R\$ 1.043.032,50	R\$ 722.088,00
11	R\$ 1.198.475,10	R\$ 794.088,00
12	R\$ 1.366.353,11	R\$ 866.088,00
13	R\$ 1.547.661,35	R\$ 938.088,00
14	R\$ 1.743.474,26	R\$ 1.010.088,00
15	R\$ 1.954.952,20	R\$ 1.082.088,00
16	R\$ 2.183.348,38	R\$ 1.154.088,00
17	R\$ 2.430.016,25	R\$ 1.226.088,00
18	R\$ 2.696.417,55	R\$ 1.298.088,00
19	R\$ 2.984.130,95	R\$ 1.370.088,00
20	R\$ 3.294.861,43	R\$ 1.442.088,00

Em suma, como já foi comprovado nos casos apresentados, o investimento em fundos

imobiliários rende mais que o investimento em imóveis em múltiplos cenários.



CAPÍTULO 7 - ESCOLHENDO UM FII



CAPÍTULO 7: ESCOLHENDO UM FII

Neste ponto em que você já compreende os principais pontos de avaliação de fundos imobiliários, está na hora de abrir conta em uma corretora e começar a investir o quanto antes.

Entretanto, existem ainda alguns pontos para se atentar antes de realmente começar a investir. São eles:

Localização do Imóvel: É de grande importância que o investidor avalie a região do(s) imóvel(is) do fundo, pois é vital entender se a região é demandada, e como isso impacta o imóvel.

Por exemplo, um dos shoppings administrado pelo fundo XPML11 é o shopping Cidade Jardim na cidade de São Paulo, localizado na Av. Magalhães de Castro, 12000, zona nobre de São Paulo.

Ativos Imobiliários

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de
Castro, 12.000

Administrador: JHSF
ABL: 37.671 m²
Qtde. lojas: 166
Participação: 16,99%
Inauguração: 2008

Avaliação da Gestão: É crucial pontuar também, que é interessante analisar o quão a gestão do fundo está alinhada com os interesses do cotista.

Para se avaliar isso, é importante analisar se o gestor está tomando decisões para aumentar a rentabilidade do fundo, se as taxas de administração estão condizentes com a média do mercado, e ainda, se o histórico do gestor no fundo é bom.

Avaliação dos Recebíveis: Esta avaliação é específica para os chamados “fundos de papel”, já apresentados anteriormente.

Para se avaliar a qualidade dos recebíveis de um fundo, olha-se principalmente para os ratings dos recebíveis.

Por exemplo, o RBRF11 tem uma boa qualidade de recebíveis.

Veja:

Carteira de Ativos

Ativo	Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço	Mercado	Vencimento	Oferta	Duration a.a	Correção Monetária
CRI	CRI C-Sul	Gala Sec.	18C0860204	Pulverizado	A+	6,8%	IPCA +	9,46%	Primário	20/07/2027	476	3,7	Mensal
CRI	CRI RNI	ISEC	18D0698877	Residencial	A-	5,0%	CDI +	2,00%	Primário	17/04/2028	476	3,7	-
CRI	CRI Even	Habitasec	16K0502815	Residencial	A	4,5%	CDI +	1,80%	Secundário	25/11/2019	476	0,7	-
CRI	CRI Havan	Ápice Sec.	15L0676667	Varejo	A+	0,8%	CDI +	2,00%	Secundário	14/12/2022	476	1,7	-
CRI	CRI Carrefour	RB Capital Sec.	11K0013083	Varejo	A+	0,6%	IPCA +	6,35%	Secundário	15/01/2020	476	0,6	Anual
CRI	CRI BRF	RB Capital Sec.	11K0025322	Lajes Corporativas	A	3,3%	IPCA +	6,10%	Secundário	05/09/2022	476	1,9	Anual
CRI	CRI Rede Dor	RB Capital Sec.	17H0164854	Hospital	A+	2,2%	IPCA +	6,35%	Secundário	06/11/2027	400	4,1	Anual
CRI	CRI Anhangüera	RB Capital Sec.	12L0023493	Faculdade	A	1,1%	IPCA +	6,15%	Secundário	07/11/2027	476	4,2	Anual
CRI	CRI Rio Ave	ISEC	18D0788427	Lajes Corporativas	A	7,0%	IPCA +	8,50%	Primário	20/10/2028	476	4,1	Mensal
CRI	CRI GLP	Barigui Sec.	17K0150400	Logística	A	9,7%	IPCA +	6,50%	Secundário	20/01/2027	476	4,3	Mensal
CRI	CRI Helbor	Habitasec	*	Residencial	A+	9,4%	CDI +	2,72%	Primário	17/05/2022	476	2,0	-
CRI	CRI Creditas	Ápice Sec.	18F0879525	Pulverizado	A+	6,0%	IPCA +	8,50%	Primário	29/11/2032	476	5,0	Mensal
CRI	CRI Gafisa	Habitasec	18G0627560	Residencial	A-	6,5%	CDI +	3,00%	Primário	30/06/2022	476	1,7	-
CRI	CRI Maua	Ápice Sec.	18F0922803	Pulverizado	A+	9,5%	IGPM +	7,50%	Primário	25/06/2025	476	2,6	Mensal
CRI	CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	6,6%	IGPM +	10,50%	Primário	16/03/2026	476	3,4	Mensal
CRI	CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	3,5%	IGPM +	9,50%	Primário	24/05/2023	476	1,5	Mensal
CRI	CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	4,9%	IPCA +	9,50%	Primário	28/10/2032	476	4,2	Mensal

Avaliação do Preço de um FII: Por fim, você deve entender como avaliar o preço de um ativo. Para isso, é necessário realizar o Valuation do FII em questão.

Para o investidor iniciante, o ideal seria observar o Dividend Yield e/ou o Cap Rate e comparar com sua expectativa de retorno do ativo, sua lucratividade e geração de caixa efetiva.

Adicionalmente, observar a relação P/Valor Patrimonial do fundo e analisar se a cota está sub ou sobrevalorizada em relação ao patrimônio do fundo.

Por fim, resta analisar com fundos similares, que possuem ativos semelhantes.



CONCLUSÃO



CONCLUSÃO

Se você chegou até aqui com a sua leitura, então você já adquiriu uma bagagem relevante de conhecimento acerca da categoria de investimentos que mais cresce hoje no Brasil.

Temos a certeza que, a partir de agora, você conseguirá, seguindo as instruções deste e-book, tomar as suas próprias decisões em relação aos fundos imobiliários listados na bolsa.

Para maiores informações acerca dos fundos imobiliários, acesse o nosso site www.fiis.com.br e leia os nossos artigos. Além disso, entre também nas páginas dos FIIs e leia os seus últimos relatórios gerenciais, informes mensais e trimestrais.

Temos a certeza que, fazendo isso, você conseguirá tomar decisões bastante assertivas na sua jornada rumo à sua independência financeira.

Conte conosco e bons investimentos!